

|  |
| --- |
| **Администрация Сорочинского городского округа Оренбургской области****П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**  |

от 28.06.2016 № 1029-п

Об утверждении Положения о порядке и условиях переселения граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащим сносу, на территории Сорочинского городского округа в рамках городской адресной программы « Переселение граждан города Сорочинска Оренбургской области   из   аварийного  жилищного фонда» на  2013-2017 годы»

 В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», руководствуясь статьями 32,35,40 Устава муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области, администрация Сорочинского городского округа постановляет.

 1. Утвердить Положение о порядке и условиях переселения граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащим сносу, на территории муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области и включенных в муниципальные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на главного архитектора муниципального образования Сорочинский городской округ Крестьянова А.Ф.

 3. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования в газете «Сорочинский вестник» и подлежит размещению на портале МО Сорочинский городской округ Оренбургской области.

И.о. главы муниципального образования

Сорочинский городской округ – первый

заместитель главы администрации городского округа по оперативному

управлению муниципальным хозяйством А.А. Богданов

Разослано: в дело 2, прокуратуру, финансовому делу, Информационный бюллетень, УАГиКС

 Приложение к постановлению

 администрации Сорочинского

 городского округа Оренбургской области

 от 28.06.2016 № 1029-п

Положения о порядке и условиях переселения граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащим сносу,

на территории Сорочинского городского округа Оренбургской области в рамках   городской адресной   программы

« Переселение граждан города Сорочинска Оренбургской

области   из   аварийного  жилищного фонда»

на  2013-2017 годы»

 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке и условиях переселения граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащим сносу на территории муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области и включенных в муниципальные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (далее - Положение), разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

 1.2. Положение регламентирует взаимодействие Администрации муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области (далее – Администрация) с гражданами в процессе переселения из жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции на территории муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области и включенных в муниципальные адресные программы по переселению из аварийного жилищного фонда, финансируемых из бюджетов различных уровней, а также порядок и условия предоставления выкупной цены.

1.3. Положение устанавливает:

- порядок и условия предоставления жилых помещений гражданам, выселяемым из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма (далее - гражданин - наниматель);

 - порядок и условия предоставления жилых помещений собственникам жилых помещений (далее – гражданин-собственник);

 - порядок и условия предоставления выкупной цены гражданам-собственникам жилых помещений.

2. Основания предоставления жилых помещений

 2.1. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

 2.2. Жилые помещения предоставляются гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, на основании постановления Администрации с последующим оформлением договора социального найма с гражданами-нанимателями или договора мены жилого помещения с гражданами-собственниками.

 2.3. Предоставляемое гражданам жилое помещение должно быть благоустроенным, применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. В случаях, предусмотренных федеральном законом, такое предоставляемое жилое помещение с согласия в письменной форме граждан может находится в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.

 В случае соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам части 7 статьи 32 ЖК РФ с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения (часть 8 статьи 32 ЖК РФ). Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника.

 По соглашению сторон собственник может улучшить жилищные условия путем предоставления жилого помещения с более высокими потребительскими качествами при условии доплаты собственником.

 В случае приобретения жилого помещения для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, стоимость которого превышает стоимость ранее занимаемого им жилого помещения, финансирование расходов на оплату стоимости такого превышения осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области - при заключении договора социального найма, а за счет средств граждан-собственников в порядке, установленном п.4.7. настоящего Положения - при заключении договора мены.

 2.4. При переселении граждан жилое помещение предоставляется с учетом временно отсутствующих по месту жительства граждан в связи:

- с призывом на военную службу в течение всего времени прохождения военной службы по призыву;

- с утратой детьми попечения родителей в течение всего времени пребывания в государственных или муниципальных образовательных учреждениях, учреждениях здравоохранения, стационарных учреждениях социального обслуживания;

 - с осуждением к лишению свободы в течение всего срока отбывания наказания.

 2.5. При предоставлении гражданам жилых помещений не подлежат обязательному удовлетворению требования:

 - о предоставлении жилого помещения в определенной квартире, на определенном этаже, в определенном доме или в определенной части города, района;

 - о предоставлении жилого помещения, большего по размерам, чем предусмотрено жилищным законодательством и настоящим Положением; - о предоставлении раздельного жилья (двух и более жилых помещений) членам семьи с целью их расселения;

 - требования граждан, имеющих жилые помещения в коммунальных квартирах, о предоставлении отдельных жилых помещений;

- требования собственников, имеющих жилое помещение в долевой собственности, о предоставлении отдельных жилых помещений.

 2.6. Если в жилых домах, подлежащих сносу, имеются специализированные жилые помещения, переселение нанимателей данных помещений осуществляется Администрацией в порядке, установленном жилищным законодательством.

 3. Порядок и условия предоставления жилых помещений гражданам, выселяемым из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма

 3.1. Предоставляемое гражданам другое жилое помещение по договору социального найма в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьей 85, 86 Жилищного кодекса Российской Федерации, должно соответствовать требованиям, указанным в п.2.3. настоящего Положения.

 3.2. С гражданами-нанимателями на основании постановления главы муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области заключаются договоры социального найма на предоставляемые жилые помещения с оформлением актов приема-передачи. При этом предоставляемое жилое помещение должно отвечать требованиям, указанным в п.3.1. настоящего Положения.

 3.3. Для заключения договора социального найма гражданами-нанимателями представляются в Администрацию следующие документы:

 - справка с места жительства о количестве зарегистрированных граждан с указанием сроков регистрации;

- документы, удостоверяющие личность зарегистрированных граждан;

 - документы, подтверждающие право пользования жилым помещением (договор социального найма, ордер, решение о предоставлении жилого помещения и т.п.);

 - кадастровый паспорт жилого помещения или выписку из технического паспорта, выданную учреждением, осуществляющим техническую инвентаризацию, с поэтажным планом (при наличии) и экспликацией (для коммунальных квартир);

- справки об отсутствии задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Все документы представляются в копиях с одновременным представлением оригинала.

4. Порядок и условия предоставления жилых помещений собственникам жилых помещений

 4.1. Собственникам жилых помещений Администрацией направляются уведомления о включении в перечень аварийных домов, подлежащих расселению.

 4.2. Собственниками аварийных жилых помещений в многоквартирных жилых домах в письменном виде принимаются решения об участии в программах по переселению из аварийного жилищного фонда, о способе переселения и участии в сносе аварийного дома, использовании земельного участка под аварийным домом, а также подписываются протоколы общего собрания собственников жилых помещений.

 4.3. С гражданами-собственниками, переселяемыми из жилых помещений, Управление архитектуры, градостроительства, и капитального строительства администрации Сорочинского городского округа Оренбургской области заключаются договоры мены, в соответствии с которыми собственникам предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, равнозначное ранее занимаемому жилому помещению.

 4.4. Для заключения договора мены граждане-собственники представляют в Управление архитектуры, градостроительства, и капитального строительства администрации Сорочинского городского округа Оренбургской области следующие документы:

- справка с места жительства о количестве зарегистрированных граждан с указанием сроков регистрации; документы, подтверждающие право собственности на занимаемое жилое помещение (свидетельство о регистрации права собственности, договор купли-продажи квартиры, договор на передачу квартир в собственность граждан и др.);

- документы, удостоверяющие личность зарегистрированных граждан; - свидетельство о заключении либо расторжении брака (в случае, если данные факты имели место);

- нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение договора мены в случае, если жилое помещение является их общей собственностью;

- кадастровый паспорт жилого помещения;

 - справки, подтверждающие отсутствие обременений на принадлежащие на праве собственности жилые помещения;

- справки об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг;

 - согласие органов опеки и попечительства на совершение сделки в том случае, если жилое помещение (доля в праве собственности на жилое помещение) находится в собственности несовершеннолетних детей.

 4.5. В случае если гражданами-собственниками было осуществлено переустройство и (или) переоборудование жилого помещения, к вышеуказанным документам представляются документы, подтверждающие осуществление переустройства и (или) переоборудования в установленном законом порядке.

 4.6. В договоре мены указывается согласованный срок переселения граждан- собственников в предоставляемое жилое помещение.

 4.7. По согласованию сторон с собственником жилого помещения может быть заключено соглашение о доплате за предоставление жилого помещения с более высокими потребительскими качествами. При предоставлении жилого помещения в многоквартирном доме, построенном в рамках программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда или приобретенного на вторичном рынке, большей стоимостью, чем ранее занимаемое, гражданин-собственник производит доплату разницы стоимости жилых помещений. Доплата в рублях за предоставленное жилое помещение рассчитывается по следующей формуле: Д = (S1-S2), где: Д – доплата за и предоставленное помещение (руб.), S1 – стоимость предоставленного жилого помещения S2 – стоимость ранее занимаемого жилого помещения Расчет цены жилого помещения производится на основании отчета независимого оценщика. Расходы по оценке несет Администрация. При повторной оценке расходы несет собственник, не согласившийся с ранее произведенной оценкой. Средства в виде разницы стоимости жилых помещений перечисляются гражданином-собственником в бюджет муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области до проведения государственное регистрации договора мены. В случае недостижения согласия по предоставлению жилого помещения гражданину-собственнику выплачивается выкупная стоимость изымаемого жилого помещения в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса РФ.

5. Порядок и условия предоставления выкупной цены гражданам- собственникам жилых помещений

 5.1. Собственникам жилых помещений Администрацией направляются уведомления о включении в перечень аварийных домов, подлежащих расселению.

 5.2. Собственник, принявший решение о способе переселения путем выкупа изымаемого жилого помещения, представляет в Администрацию следующие документы:

 - заявление о предоставлении выкупной цены за изымаемое жилое помещение;

 - документы, удостоверяющие личность собственников жилого помещения (копии паспортов, свидетельств о рождении собственников);

 - документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение;

 - отчет независимого эксперта о стоимости возмещения;

- финансовые документы, подтверждающие понесенные убытки.

 5.3. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

 5.4. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Администрации уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

 5.5. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается:

 - рыночная стоимость жилого помещения, стоимость доли земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, которые сформированы до введения в действие ЖК РФ и в отношении которых проведен государственный кадастровый учет (определяемая в соответствии с законодательством об оценочной деятельности);

- все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (определяемые по фактическому предоставлению документов, подтверждающих все убытки);

 - рыночная стоимость доли земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет;

 - рыночная стоимость доли общего имущества многоквартирного дома;

В случае невыполнения наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, это является основанием для предъявления собственником жилого помещения требования о включении сумм компенсаций за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании ч. 7 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

 5.6. Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, Администрация вправе предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления.

 5.7. Если жилое помещение, подлежащее изъятию, принадлежит нескольким собственникам, соглашение о выкупе жилого помещения, в том числе порядок и форма выплаты выкупной цены, определяется по их общему согласию, выраженному в письменной форме.

 6. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

 Граждане, у которых в результате переселения из жилых помещений отпали основания состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, снимаются в установленном законом порядке с данного учета.

 7. Освобождение гражданами жилых помещений и вселение в предоставленные жилые помещения

 7.1. Освобождение гражданами ранее занимаемых жилых помещений производится при переселении из аварийного жилищного фонда в другое благоустроенное жилое помещение в порядке, установленном настоящим Положением.

 7.2. Жилое помещение сдается гражданами по акту приема-передачи в Управление архитектуры, градостроительства, и капитального строительства администрации Сорочинского городского округа Оренбургской области, вместе с комплектом ключей от освобождаемого жилого помещения.

 7.3. Фактическое освобождение гражданами-нанимателями жилых помещений и вселение в предоставленные жилые помещения осуществляется не позднее одного месяца с даты заключения договора социального найма. В указанный срок граждане-наниматели обязаны сняться с регистрационного учета в освобождаемом жилом помещении и встать на регистрационный учет в предоставленном жилом помещении. Граждане-собственники жилых помещений не позднее одного месяца со дня государственной регистрации перехода права собственности по договору мены сдают комплект ключей от освобождаемого жилого помещения в Управление архитектуры, градостроительства, и капитального строительства администрации Сорочинского городского округа Оренбургской области. В случае несоблюдения гражданами-нанимателями сроков фактического освобождения жилых помещений расходы за жилищно-коммунальные услуги указанных жилых помещений осуществляются за счет гражданина-нанимателя. В случае несоблюдения гражданами-собственниками сроков фактического освобождения жилых помещений и вселения в предоставленные жилые помещения расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг указанных жилых помещений осуществляются за счет средств гражданина-собственника.

 7.4. После освобождения расселяемых жилых помещений не допускается повторное заселение в них иных граждан.

 7.5. При необоснованном отказе граждан от переезда в предоставляемое жилое помещение и от освобождения занимаемых ими жилых помещений они подлежат выселению в судебном порядке.